

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）
2022 年山东省政府专项债券（十四期）
枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）2022年山东省政府专项债券（十四期）枣庄市薛城区2022年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：中汇济会鉴[2022]0171号

客户名称：枣庄市财政局

报告日期：2022-02-16

签字注册会计师：沈大智（CPA：110001580013）
高凌飞（CPA：330000140126）



0105312022021610765463
报告文号：中汇济会鉴[2022]0171号

事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：13370521816

传真：0531-81666259

通讯地址：山东省济南市历下区经十路13777号中
润世纪广场18栋3层东

电子邮件：zhjn@zhcpa.cn

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

目 录

专项评价报告正文.....	1
附件：项目收益及现金流入预测说明.....	4

枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2022]0171 号

我们接受委托，对枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需要提醒报告使用者注意，由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性的假设，而预期事项通常并非预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，而并非对预测数据提供保证。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

（以下数据如无特别说明，单位均为万元）

项目名称	拟融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目	9,500.00	17,480.00	25,341.69	1.45
其中：本期发行债券金额	9,500.00	17,480.00	-	-

1、本期债券发行情况如下

发行人拟就本项目，发行 2022 年山东省政府专项债券，预计本次发行 9,500.00 万元，假设融资利率为 4.2%，期限为 20 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2022 年		9,500.00	4.20%		9,500.00	199.50	199.50
2023 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2024 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2025 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2026 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2027 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2028 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2029 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2030 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2031 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2032 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2033 年	9,500.00		4.20%	-	9,500.00	399.00	399.00
2034 年	9,500.00		4.20%	-	9,500.00	399.00	399.00
2035 年	9,500.00		4.20%	-	9,500.00	399.00	399.00
2036 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2037 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2038 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2039 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2040 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2041 年	9,500.00		4.20%		9,500.00	399.00	399.00
2042 年	9,500.00		4.20%	9,500.00	-	199.50	9,699.50
合计		9,500.00		9,500.00		7,980.00	17,480.00

2、项目收益覆盖本金和利息的情况

基于对枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限 20 年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 25,341.69 万元，能够覆盖项目融资本息金额 17,480.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 1.45 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：[Signature] [Red Stamp: 中国注册会计师 沈大智 110001580013]

中国注册会计师：[Signature] [Red Stamp: 中国注册会计师 高凌飞 330000140126]

报告日期：2022 年 2 月 16 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目的基本情况

（一）项目名称

枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目

（二）项目单位

- 1、项目主管单位：枣庄市薛城区住房和城乡建设局
- 2、项目投资及实施单位：枣庄市薛城区住房保障中心
- 3、项目实施单位情况

薛城区住房保障中心，主要负责（一）参与全区住房保障发展规划和年度计划的编制工作；承担推进全区住房制度改革辅助工作；承担指导全区棚户区改造辅助工作。（二）承担老旧小区整治改造辅助工作；指导镇（街道）排查上报老旧小区改造年度计划和落实物业管理长效机制；承担住房信息化建设、运行和维护的辅助工作。（三）组织实施公共租赁住房建设，承担实物配租、货币补贴发放申报家庭的审核与年检工作；承担经济适用房购买资格初审及经济适用房上市交易资格初审工作。（四）承担拟订物业服务行业发展规划和标准规范、相关管理制度的辅助工作；承担指导房屋专项维修资金缴存、使用辅助工作。（五）参与新建住宅项目物业服务配套设施的规划建设及综合验收；承担指导物业服务企业经营活动辅助工作；承担全区前期物业管理招标备案、业主委员会登记备案；承担物业公共部分及公用设施交付管理辅助工作。（六）承担对镇（街道）物业管理的业务指导工作。（七）完成区住房城乡建设局交办的其他任务。

（三）项目概况

1、项目建设背景

开展老旧小区综合整治，提升居民生活品质，是社会各界以人民为中心开展工作的重要体现。老旧小区改造是重大民生工程，已上升到国家层面，同时通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善室内设施，保民生又拉内需，多重效应叠加。

本项目涉及的老旧小区由于建造时间较长，小区内基础设施残缺不全，建筑物老化陈旧，功能缺失，存在道路破损严重、管线老化不畅、基础设施相对缺乏等问题，亟待改造整治。

2、项目建设的必要性

本次改造工程的实施最终受益者是广大人民群众，最终维护者也是广大人民群众，因此，

只有使广大的人民群众真正感受到综合整治工程给每个人带来的切身利益和好处，人民群众才会真心接受并拥护，自觉地参与到老旧小区改造工程中来。因此本项目的实施是可以有效提升城市人民群众整体素质。

随着社会经济的发展，人民生活水平普遍地提高，提高生活幸福指数已是当前较基本的诉求，人们更加注重生活和居住环境。大到全城区的市容市貌，小到居住区的出行、外观、排水及绿化、各类线路布置等，在当前信息的取得的易得性大背景下，人们有时间也有能力进行对比考究，要达到居民群众的认可，是需要真实的投入和实干，本项目的出发点就是通过城区改造，完善各类公共基础设施功能，从居民的身边和周围做起，为居民群众服好务，同时也提高了城区的整体面貌，也为薛城区更好快速的发展留下口碑和社会大众的支持。

综上所述，项目的实施，符合国家产业政策和城市规划要求，将有效的增加区域内城市基础设施配套，完善城市功能，带动城区经济和社会的协调发展，具有良好的社会效益、环保效益和经济效益。

因此，该项目建设是十分必要的。

3、主要建设内容及规模

项目主要对薛城区老旧小区部分公共基础设施进行提升改造和综合改造整治，工程实施主要规模为：屋顶防水铺设 75102 m²，修缮落水管 61304m，雨污分流 22989m，内外墙粉刷 1290043 m²，整修小区道路、沥青路面铺设 308700 m²，下水道清淤、化粪池清掏 38315m，建设非机动车棚、充电桩 69 处，便民服务中心 504 m²，社区服务中心改造 500 m²，完善车人行交通设施 11495m，完善公共活动场地 1008 m²，完善公共照明 427 处，完善安防设施 534 处，完善消防设施 113 处，完善医疗卫生设施 1400 m²，建设停车场地(车位)1655 个，配备环卫设施 267 套，规范宣传文化信息发布设施 45 处，补建信报箱、快递柜 56 个，弱电线路规整 15326m，修缮公共楼梯及扶手 30652m，修缮公共部位窗户 3832 个，绿化补植 25347 m²，补齐楼道灯 3832 个，加装电梯 32 部，供水管网维修养护 15326m，供热管网维修养护 11495m，供电线路规整维修 13793m，等等

4、建设总工期：10 个月。预计为 2022 年 3 月 2022 年 12 月

5、项目规划审批

(1) 该项目已于 2021 年 7 月 15 日，已经薛城区住房和城乡建设局等 5 部门以薛住建发[2021]10 号文批复；

(2) 2021 年 10 月已在山东省投资项目在线审批监管平台办理，项目代码为 2110-370403-04-01-671192。

(3) 其他相关工程手续，已按规范要求办理。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1、编制依据

- (1)《山东省建筑工程概算定额》;
- (2)《山东省安装工程概算定额》;
- (3)《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015);
- (4)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (5)《建设工程概算预算编制办法、费用定额及施工机械仪表台班费用定额》，同类工程及相关工程的投资估算有关数据;
- (6)有关设备的询价资料及枣庄市薛城区最新一期工程造价信息公布的材料价格;
- (7)现行建筑工程投资估算的有关规定。

2、投资估算

本项目建设投资 19,194.00 万元，其中：工程费用 17,542.45 万元，工程建设其他费用 893.01 万元，建设期利息 199.50 万元，基本预备费 559.04 万元。工程费用中建安工程费用 16,417.21 万元，设备购置费用 1,125.24 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资 19,194.00 万元，资金来源为：项目单位自筹 9,694.00 万元，占总投资的 50.51%；申请地方政府债券 9,500.00 万元，占总投资的 49.49%。

三、项目预期收益与融资平衡

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益及现金流入预测以枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目预期产生收益为基础，结合项目可行性分析报告、说明等资料、对预测期间出租收入等数据的最佳估计假设为前提，编制了本期专项债券项目收益及现金流入预测说明。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 发行人遵照相关规定进行项目申报，无重大不合规事项；
2. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
3. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 对发行人有影响的法律法规等无重大变化；

5. 发行人对项目收入的预估不会出现较大偏差，并能够顺利执行；

6. 发行人对项目成本费用的预估不会发生重大变化；

7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；

8. 参考项目《枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》部分相关数据；

9. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益，多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

10. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；

11. 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

（三）项目现金流入预测编制说明

参考《枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》，及枣庄市薛城区发展和改革委员会、枣庄市薛城区住房和城乡建设局共同出具的《关于薛城区 2022 年老旧小区改造项目有关收入情况的说明》等相关资料；本工程主要是建成后产生的停车位使用费收入、广告费收入及充电桩使用费收入产生收益。经测算，达产后项目期间正常年营业收入为 2,411.39 万元。

具体详见下表：

单位：人民币万元

项目	计算依据	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
停车费收入	停车位（个）		1,655.00	1,655.00	1,655.00	1,655.00	1,655.00
	单价（元/年·车位计）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
小计（万元）			595.80	595.80	595.80	595.80	595.80
广告经营权出租收入	广告位（个）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	单价（元/年计）		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	电梯广告栏（部）		64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	单价（元/年计）		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	路灯广告（处）		427.00	427.00	427.00	427.00	427.00
	单价（元/年计）		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
小计（万元）			727.60	727.60	727.60	727.60	727.60
充电桩使用费	690 插孔*50%*60 度 *1.20 元/kwh		24,840.00	24,840.00	24,840.00	24,840.00	24,840.00

项目	计算依据	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	电价 (元/KWH)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
小计 (万元)			1,087.99	1,087.99	1,087.99	1,087.99	1,087.99
合计 (万元)			2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39

续表

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
停车费收入	停车位 (个)	1,655.00	1,655.00	1,655.00	1,655.00	1,655.00	1,655.00
	单价 (元/年.车位计)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
小计 (万元)		595.80	595.80	595.80	595.80	595.80	595.80
广告经营 权出租收入	广告位 (个)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	单价 (元/年计)	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	电梯广告栏 (部)	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	单价 (元/年计)	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	路灯广告 (处)	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00
	单价 (元/年计)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
小计 (万元)		727.60	727.60	727.60	727.60	727.60	727.60
充电桩 使用费 收入	690 插孔*50%*60 度 *1.20 元/kwh	24,840.00	24,840.00	24,840.00	24,840.00	24,840.00	24,840.00
	电价 (元/KWH)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
小计 (万元)		1,087.99	1,087.99	1,087.99	1,087.99	1,087.99	1,087.99
合计 (万元)		2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39

续表

项目	计算依据	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
停车费收入	停车位 (个)	1,655.00	1,655.00	1,655.00	1,655.00	1,655.00
	单价 (元/年.车位计)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
小计 (万元)		595.80	595.80	595.80	595.80	595.80
广告经营 权出租收入	广告位 (个)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	单价 (元/年计)	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	电梯广告栏 (部)	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	单价 (元/年计)	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	路灯广告 (处)	427.00	427.00	427.00	427.00	427.00

项目	计算依据	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	单价（元/年计）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
小计（万元）		727.60	727.60	727.60	727.60	727.60
充电桩使用费收入	690 插孔*50%*60 度 *1.20 元/kwh	24,840.00	24,840.00	24,840.00	24,840.00	24,840.00
	电价（元/KWH）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
小计（万元）		1,087.99	1,087.99	1,087.99	1,087.99	1,087.99
合计（万元）		2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39

续表

项目	计算依据	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
停 车 费 收入	停车位（个）	1,655.00	1,655.00	1,655.00	1,655.00	33,100.00
	单价（元/年.车位计）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
小计（万元）		595.80	595.80	595.80	99.30	11,419.50
广告经营 权出租收入	广告位（个）	600.00	600.00	600.00	600.00	12,000.00
	单价（元/年计）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	电梯广告栏（部）	64.00	64.00	64.00	64.00	1,280.00
	单价（元/年计）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	路灯广告（处）	427.00	427.00	427.00	427.00	8,540.00
	单价（元/年计）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
小计（万元）		727.60	727.60	727.60	121.27	13,945.67
充 电 桩 使用费 收入	690 插孔*50%*60 度 *1.20 元/kwh	24,840.00	24,840.00	24,840.00	24,840.00	496,800.00
	电价（元/KWH）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
小计（万元）		1,087.99	1,087.99	1,087.99	181.33	20,853.14
合计（万元）		2,411.39	2,411.39	2,411.39	401.90	46,218.31

（四）项目现金流出预测编制说明

1、项目运营成本预测

参考《枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目运营成本主要包括外购外购原材料、燃料动力费、工资及福利费、维修费及其他费用等。

（1）原材料及辅助材料

原材料及辅助材料成本按单耗指标和规模进行计算。经计算，达产年需要原材料及辅助材

料成本为 522.78 万元(一是电梯广告分项、停车位分项、楼体广告分项、充电桩分项、公共照明路灯分项等各分项材料维护费按营业收入的 1%预计，二是据预算的电动汽车充电桩数量及其收入计算参数，按居民用电价格核算用电成本)。

(2)燃料动力费

本项目实施后，拟利用原有设施，不新增办公和营业场所，仅增加相关工作人员，故无新增水电等费用，本项为 0.00 万元。

(3)工资及福利费该项目需劳动定员为 10 人，年工资按人均 4.40 万元/年计算，福利费按照 14%提取，经计算年工资及福利费 50.16 万元，按年递增 5%测算。

(4)折旧及摊销参考类似项目情况，该项目经济效益分析参照收支对应和权责薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目专项债券实施方案薛城区住房保障中心发生制基础理论，所需计算的固定资产原值栏目，仅核算了电梯广告分项、停车位分项、楼体广告分项、充电桩分项、公共照明路灯分项等方面的建设投资，为 1,596.77 万元，其中房屋及建筑物原值为 1,078.85 万元，折旧年限按 50 年计算；机械设备原值为 517.92 万元，折旧年限按 20 年计算，净残值率均取 0%。

(5)修理费根据本项目情况，年维修费按固定资产原值的 1%计取。

(6)管理费用根据本项目情况，按经营收入的 3%计取。

2、预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 13,418.08 万元（不含利息费用与税费），具体详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	外购原材料		522.78	522.78	522.78	522.78	522.78
2	外购燃料及动力						
3	工资及福利费		50.16	52.67	55.30	58.07	60.97
4	管理费用		72.34	72.34	72.34	72.34	72.34
5	其他费用		24.12	24.12	24.12	24.12	24.12
付现成本小计		-	669.40	671.91	674.54	677.31	680.21

续表

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	外购原材料	522.78	522.78	522.78	522.78	522.78	522.78
2	外购燃料及动力						
3	工资及福利费	64.02	67.22	70.58	74.11	77.82	81.71
4	管理费用	72.34	72.34	72.34	72.34	72.34	72.34

5	其他费用	24.12	24.12	24.12	24.12	24.12	24.12
付现成本小计		683.26	686.46	689.82	693.35	697.06	700.95

续表

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	外购原材料	522.78	522.78	522.78	522.78	522.78
2	外购燃料及动力					
3	工资及福利费	85.80	90.09	94.59	99.32	104.29
4	管理费用	72.34	72.34	72.34	72.34	72.34
5	其他费用	24.12	24.12	24.12	24.12	24.12
付现成本小计		705.04	709.33	713.83	718.56	723.53

续表

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	外购原材料	522.78	522.78	522.78	87.13	10,019.95
2	外购燃料及动力					
3	工资及福利费	109.50	114.98	120.73	17.38	1,549.31
4	管理费用	72.34	72.34	72.34	12.06	1,386.52
5	其他费用	24.12	24.12	24.12	4.02	462.30
付现成本小计		728.74	734.22	739.97	120.59	13,418.08

(五) 项目运营损益表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、营业收入	-	2,259.43	2,259.43	2,259.43	2,259.43	2,259.43
二、营业成本	-	667.98	670.49	673.12	675.89	678.79
三、税金及附加	-	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48
四、利息支出	199.50	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00
五、利润总额	-199.50	1,180.97	1,178.46	1,175.83	1,173.06	1,170.16
六、所得税	-	295.24	294.62	293.96	293.27	292.54
七、净利润	-199.50	885.73	883.84	881.87	879.79	877.62

续表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、营业收入	2,259.43	2,259.43	2,259.43	2,259.43	2,259.43	2,259.43
二、营业成本	681.84	685.04	688.40	691.93	695.64	699.53
三、税金及附加	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
四、利息支出	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00
五、利润总额	1,167.11	1,163.91	1,160.55	1,157.02	1,153.31	1,149.42
六、所得税	291.78	290.98	290.14	289.26	288.33	287.36
七、净利润	875.33	872.93	870.41	867.76	864.98	862.06

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、营业收入	2,259.43	2,259.43	2,259.43	2,259.43	2,259.43
二、营业成本	703.62	707.91	712.41	717.14	722.11
三、税金及附加	11.48	11.48	11.48	11.48	11.48
四、利息支出	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00
五、利润总额	1,145.33	1,141.04	1,136.54	1,131.81	1,126.84
六、所得税	286.33	285.26	284.14	282.95	281.71
七、净利润	859.00	855.78	852.40	848.86	845.13

续表

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、营业收入	2,259.43	2,259.43	2,259.43	376.57	43,305.74
二、营业成本	727.32	732.80	738.55	120.36	13,390.87
三、税金及附加	11.48	11.48	11.48	1.91	220.03
四、利息支出	399.00	399.00	399.00	199.50	7,980.00
五、利润总额	1,121.63	1,116.15	1,110.40	54.80	21,714.84
六、所得税	280.41	279.04	277.60	13.70	5,478.62
七、净利润	841.22	837.11	832.80	41.10	16,236.22

(六) 项目资金平衡测算表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量情况如下表:

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39
2、经营活动支付的现金	-	669.40	671.91	674.54	677.31	680.21
3、经营活动支付的税费	-	398.54	397.92	397.26	396.57	395.84
经营活动产生的现金流量小计	-	1,343.45	1,341.56	1,339.59	1,337.51	1,335.34
二、投资活动产生的现金流量						

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1、支付的项目建设资金	18,894.00	300.00				
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-18,894.00	-300.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资	9,694.00					
2、专项债券筹资	9,500.00					
3、其他方式融资						
4、支付专项债利息及本金	199.50	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	18,994.50	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	-	100.50	744.95	1,687.51	2,628.10	3,566.61
2、期内现金变动	100.50	644.45	942.56	940.59	938.51	936.34
3、期末现金	100.50	744.95	1,687.51	2,628.10	3,566.61	4,502.95

续表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39
2、经营活动支付的现金	683.26	686.46	689.82	693.35	697.06	700.95
3、经营活动支付的税费	395.08	394.28	393.44	392.56	391.63	390.66
经营活动产生的现金流量小计	1,333.05	1,330.65	1,328.13	1,325.48	1,322.70	1,319.78
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资						
2、专项债券筹资						
3、其他方式融资						
4、支付专项债利息及本金	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	4,502.95	5,437.00	6,368.65	7,297.78	8,224.26	9,147.96
2、期内现金变动	934.05	931.65	929.13	926.48	923.70	920.78
3、期末现金	5,437.00	6,368.65	7,297.78	8,224.26	9,147.96	10,068.74

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金流量					
1、经营活动收到的现金	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39	2,411.39
2、经营活动支付的现金	705.04	709.33	713.83	718.56	723.53
3、经营活动支付的税费	389.63	388.56	387.44	386.25	385.01
经营活动产生的现金流量小计	1,316.72	1,313.50	1,310.12	1,306.58	1,302.85
二、投资活动产生的现金流量					
1、支付的项目建设资金					
2、支付的其他投资金					
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量					
1、项目资本金出资					
2、专项债券筹资					
3、其他方式融资					
4、支付专项债利息及本金	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-				
筹资活动产生的现金流量小计	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00
四、现金流量小计					
1、期初现金	10,068.74	10,986.46	11,900.96	12,812.08	13,719.66
2、期内现金变动	917.72	914.50	911.12	907.58	903.85
3、期末现金	10,986.46	11,900.96	12,812.08	13,719.66	14,623.51

续表

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金流量					-
1、经营活动收到的现金	2,411.39	2,411.39	2,411.39	401.90	46,218.31
2、经营活动支付的现金	728.74	734.22	739.97	120.59	13,418.08
3、经营活动支付的税费	383.71	382.34	380.90	30.92	7,458.54
经营活动产生的现金流量小计	1,298.94	1,294.83	1,290.52	250.39	25,341.69
二、投资活动产生的现金流量					-
1、支付的项目建设资金					19,194.00
2、支付的其他投资金					-
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-19,194.00
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金出资					9,694.00
2、专项债券筹资					9,500.00
3、其他方式融资					-

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
4、支付专项债利息及本金	399.00	399.00	399.00	9,699.50	17,480.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-399.00	-399.00	-399.00	-9,699.50	1,714.00
四、现金流量小计					-
1、期初现金	14,623.51	15,523.45	16,419.28	17,310.80	
2、期内现金变动	899.94	895.83	891.52	-9,449.11	7,861.69
3、期末现金	15,523.45	16,419.28	17,310.80	7,861.69	

注：本次评价本着谨慎性原则，对初步设计报告部分参数进行了修正，并按现行税法对税费进行了修正。

（七）项目收益覆盖本息情况

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 25,341.69 万元，能够覆盖债券本息金额 17,480.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.45 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

四、项目风险提示

（一）项目建设相关风险

本项目工程风险主要为设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险以及勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

本项目通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见风险降至最低。

（二）项目收益相关风险

1、运营风险

运营风险主要指运营成本增加带来的风险。项目建成后的运营管理、日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险。项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

本项目通过加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提供项目安全运营水平；通过建立健全安全应急体制，提高安全事件

处理能力，降低突发事件对运营管理的影响。从而保证项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

2、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 4.20%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存一期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为枣庄市薛城区 2022 年中央省补助支持城镇老旧小区改造项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
2. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
3. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

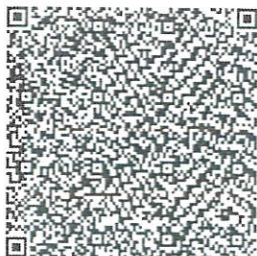
营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



仅供2022年投标使用

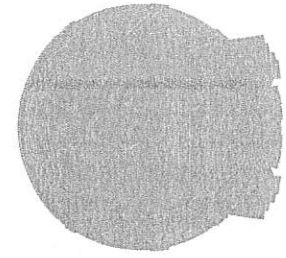
登记机关



提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

企业信用信息公示系统网址：<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: NO. 505367

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书



中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

称:

责 人: 刘元锁

公 场 所:

山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

所 编 号:

330000143701

准设立文号:

鲁财会(2016) 43号

准设立日期:

2016-11-30

仅供2022年投标使用

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名	沈大智
性别	男
出生日期	1973-07-30
工作单位	山东和信会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	370103730730003



证书编号: 110001580013
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 05 月 12 日
Date of Issuance

2015年 3月 20日
年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年03月09日

年 月 日
y m d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年02月01日

年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

山东和信

事务所
CPAs



同意调入

Agree the holder to be transferred to

中汇济南分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年3月26日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d



姓名	高凌飞
性别	女
出生日期	1984-12-31
工作单位	中汇会计师事务所(普通合伙)济南分所
身份证号码	370105198412312527



Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 330000140126
 No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA Shandong Provincial Association of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 29 日
 Date of Issuance

中汇会计师事务所(普通合伙)济南分所